

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บทสรุปผู้บริหาร

ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 345.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีขาดทุนสุทธิ (57.4) ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.1 จากขาดทุน (108.4) ล้านบาท ใน Q1/2568 สะท้อนการฟื้นตัวที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ได้แก่ (1) รายได้เพิ่มขึ้นทุกประเภทธุรกิจ (2) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงร้อยละ 27.4 (3) รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากการกลับรายการเจ้าหนี้และดอกเบี้ยรับ และ (4) การปรับโครงสร้างหนี้ระยะสั้นเป็นระยะยาว ช่วยเสริมสภาพคล่อง อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 จากภาระดอกเบี้ยหุ้นกู้และเงินกู้ยืมที่ออกใหม่

2. ผลการดำเนินงานโดยสรุป (งบการเงินรวม)

รายการ (ล้านบาท)	Q1/2569	Q1/2568	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้รวม	345.7	297.1	48.6	16.3%
ต้นทุนรวม	253.7	223.7	30.0	13.4%
กำไรขั้นต้น	92.0	73.4	18.6	25.3%
รายได้อื่น	21.8	5.6	16.2	289.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	73.0	100.5	(27.5)	-27.4%
ต้นทุนทางการเงิน	94.8	88.2	6.6	7.5%
ขาดทุนสุทธิ	(57.4)	(108.4)	51.0	47.1%

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

3. การวิเคราะห์รายได้

รายได้รวมในไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 345.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับ Q1/2568 โดยรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจ ดังนี้

ประเภทรายได้ (ล้านบาท)	Q1/2569	Q1/2568	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	239.0	221.6	17.4	7.9%
รายได้จากการก่อสร้าง	15.1	0.0	15.1	N.M.
รายได้จากการให้บริการ	84.9	72.9	12.0	16.5%
รายได้จากการขายสินค้า	6.7	2.6	4.1	157.7%
รวมรายได้	345.7	297.1	48.6	16.4%

- การขายอสังหาริมทรัพย์ 239.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่แล้วเสร็จ
- การให้บริการ 84.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 จากการเติบโตของธุรกิจรายได้ประจำ (Recurring Income) ทั้งบริการทำความสะอาด บริหารอาคาร และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
- การก่อสร้างและสินค้า รวม 21.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับงานก่อสร้างให้กับบุคคลภายนอกและการขยายช่องทางจัดจำหน่ายสินค้าที่เกี่ยวข้อง

4. ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนรวม 253.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 สอดคล้องกับรายได้ และมีกำไรขั้นต้น 92.0 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 26.6 ใกล้เคียงกับ Q1/2568 ที่ร้อยละ 24.7 สะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน แม้ตลาดมีการแข่งขันด้านราคาสูง

5. รายได้อื่น

รายได้อื่น 21.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.2 ล้านบาท (ร้อยละ 289.3) ส่วนใหญ่จากการกลับรายการเจ้าหนี้ที่ไม่ต้องชำระดอกเบี้ยรับ และรายการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารสินทรัพย์

6. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 73.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -27.4 จาก (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย 38.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.5 จากการลดค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขาย และ (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 35.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -28.4 จากการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

7. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน 94.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 จากดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ออกใหม่ทดแทนภาระเดิม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเร่งระบายนัดคงเหลือเพื่อชำระหนี้และพิจารณาแหล่งระดมทุนที่มีต้นทุนต่ำลง

8. ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 3.4 ล้านบาท เทียบกับรายได้ภาษี 1.2 ล้านบาท ใน Q1/2568 จากการรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

9. ผลการดำเนินงานสุทธิ

ขาดทุนสุทธิ (57.4) ล้านบาท ลดลงจาก (108.4) ล้านบาท ใน Q1/2568 หรือลดลงร้อยละ 47.1 โดยมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน -0.0519 บาท ดีขึ้นจาก -0.0985 บาทใน Q1/2568

10. ฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	31 มี.ค. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,970.8	3,222.6	(251.8)	-7.8%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,809.6	3,781.4	28.2	0.7%
รวมสินทรัพย์	6,780.4	7,004.0	(223.6)	-3.2%
หนี้สินหมุนเวียน	1,492.2	2,436.1	(943.9)	-38.7%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3,148.5	2,370.8	777.7	32.8%
รวมหนี้สิน	4,640.7	4,806.9	(166.2)	-3.5%
รวมส่วนของเจ้าของ	2,139.7	2,197.1	(57.4)	-2.6%

ณ สิ้น Q1/2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 6,780.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.2 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการชำระหนี้สิน ขณะนี้หนี้สินรวม 4,640.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.5 โดยจุดสำคัญคือ การจัดประเภทหนี้สินระยะสั้นเป็นระยะยาว ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ดีขึ้นจาก 1.32 เท่า เป็น 1.99 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของ (D/E) ลดลงจาก 2.19 เป็น 2.17 เท่า ส่วนของเจ้าของอยู่ที่ 2,139.7 ล้านบาท ลดลงตามผลขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวด

11. กระแสเงินสด

รายการ (ล้านบาท)	Q1/2569	Q1/2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	108.6	7.4
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2.8)	0.8
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(166.8)	(104.9)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(61.0)	(96.7)
เงินสดปลายงวด	55.9	92.9

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 108.6 ล้านบาท (จาก 7.4 ล้านบาทในปีก่อน) จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่แล้วเสร็จ ขณะที่กิจกรรมจัดหาเงินใช้ไป 166.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการไถ่ถอนหุ้นกู้ 374.4 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 226.2 ล้านบาท สุทธิจากการกู้ยืมระยะยาวใหม่ 447.5 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดปลายงวดอยู่ที่ 55.9 ล้านบาท

12. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วน	Q1/2569	Q1/2568	หน่วย
อัตรากำไรขั้นต้น	26.6%	24.7%	ร้อยละ
อัตราขาดทุนสุทธิ	-16.6%	-36.5%	ร้อยละ
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	1.99	1.32	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	2.17	2.19	เท่า
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	-0.0519	-0.0985	บาท/หุ้น

13. ยอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) และสินค้าคงเหลือ (Inventory)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีโครงการในเครื่องทั้งสิ้น 17 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 12,734.0 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ 12 โครงการ (มูลค่ารวม 6,730.8 ล้านบาท โอนสะสมแล้ว 3,107.3 ล้านบาท) และโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดการขาย 5 โครงการ (มูลค่ารวม 6,003.2 ล้านบาท) โดยมียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมทุกโครงการ 2,063.1 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือรอการขาย (Inventory) 7,324.6 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2569 - 2571 สะท้อนถึงฐานรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่งรองรับการบริหารกระแสเงินสดและภาระหนี้ในระยะข้างหน้า

14. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (ESG)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ Sustainability Framework โดยคณะกรรมการกำกับกิจการและความยั่งยืน ครอบคลุมทั้งมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ พร้อมเดินทางตามเป้าหมาย Net Zero ปี ค.ศ. 2050 ตามที่ประเทศไทยประกาศไว้ในที่ประชุม COP30

- สิ่งแวดล้อม (E): ขับเคลื่อนผ่านโครงการ "CMC WE GREEN" ที่ตั้งเป้าลดการใช้พลังงานร้อยละ 40 ภายในปี 2030 และลดก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 47 ภายในปี 2035 โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐาน ISO 14001, ISO 50001, CSR-DIW และร่วมมือกับ อบก. ครอบคลุมการจัดการพลังงาน น้ำ ขยะ ก๊าซเรือนกระจก คุณภาพอากาศ และเสียง
- สังคม (S): ยึดมั่นในนโยบายสิทธิมนุษยชนตามกรอบ UDHR, UNGPs และ UNGC ครอบคลุมสิทธิแรงงาน ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย การไม่เลือกปฏิบัติ สิทธิผู้บริโภค สิทธิชุมชน และดูแลห่วงโซ่อุปทาน พร้อมเปิดช่องทางรับเรื่องร้องเรียนผ่าน www.cmc.co.th
- การกำกับดูแลกิจการ (G): ปฏิบัติตาม CG Code 8 หลักของ ก.ล.ต. มีจรรยาบรรณธุรกิจ ระบบควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม ช่องทาง Whistleblower และเปิดเผยข้อมูลผ่าน SET Portal อย่างครบถ้วนและทันเวลา

15. ปัจจัยและแนวโน้มในอนาคต

สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในช่วงปรับตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ความเข้มงวดของสินเชื่อ และหนี้ครัวเรือนระดับสูง อย่างไรก็ตาม การปรับลดอัตราดอกเบี้ยและมาตรการกระตุ้นของภาครัฐคาดว่าจะเป็ปัจจัยบวก บริษัทฯ จะมุ่งดำเนินกลยุทธ์ดังนี้

- บริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดผ่านการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่แล้วเสร็จ
- ปรับโครงสร้างทุนและลดต้นทุนทางการเงิน โดยใช้แหล่งเงินทุนต้นทุนต่ำ
- เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income) จากธุรกิจบริการและการให้เช่า
- บริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย ต่อยอดจากผลที่ได้ดีในไตรมาสนี้
- ขับเคลื่อน ESG ตามกรอบ Sustainability Framework และเป้าหมาย Net Zero

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....นายวิเชียร แพทยานันท์.....

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)